

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度北簡字第4613號

原告 陳文淦

林美珠

上二人共同

訴訟代理人 謝智潔律師

上二人共同

複代理人 李怡君律師

被告 郭彥麟

郭乃彰

上一人

訴訟代理人 黃志仁律師

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國113年9月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應連帶將門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○○巷○○○號四樓房屋，按照台灣營建防水技術協進會中華民國一一二年十二月十八日鑑定報告書（附件七）所載處理順序及工程項目修復至不漏水狀態。

被告應連帶給付原告各新臺幣參萬伍仟貳佰捌拾元，及自民國一一二年三月二十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告以新臺幣壹拾伍萬零陸佰玖拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項得假執行。但被告各以新臺幣參萬伍仟貳佰捌拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第256條定有明文。查原告起訴時訴之聲明原為：「（一）被告應連帶依鑑定報告所示方式（待鑑定後補正）將原告所有臺北市○○區○○路0段000巷00號4樓房屋（下稱系爭4樓）如附件一位置示意圖所示編號①、②之漏水位置，修復至不漏水狀態。（二）被告應連帶給付原告系爭4樓回復原狀所需之費用（待鑑定後補陳），及自本起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。」（見本院卷第9頁），嗣於民國113年9月13日具狀變更訴之聲明為：「（一）被告應連帶依台灣營建防水技術協進會（下稱防水協進會）案名：系爭4樓鑑定服務案鑑定報告（下稱系爭鑑定報告）附件7所示方式將原告所有之系爭4樓修復至不漏水之狀態。（二）被告應連帶給付原告各新臺幣（下同）3萬5,280元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。」（見本院卷第391頁），核屬補充法律上之陳述，與前揭規定相符。

二、被告郭彥麟經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：原告為系爭4樓之所有權人，被告為臺北市○○區○○路0段000巷00號5樓（下稱系爭5樓）之所有權人。原告於111年初發現系爭4樓主臥室、主臥室衛浴及鄰客廳衛浴之天花板出現滲漏水，經原告於111年2月9日向被告反映後，被告並未置理，嗣於111年6月24日系爭4樓漏水情形加重後，被告始至系爭4樓查看，惟仍未處理漏水問題，又經原告陳文淦於111年7月22日於大安區公所與被告郭乃彰調解，仍調解不成立，爰依民法第767條第1項中段、第184

01 條第1項前段、第185條、第191條第1項、第213條、第216條
02 等規定提起本件訴訟等語。並聲明：（一）被告應連帶依防
03 水協進會之系爭鑑定報告附件7所示方式將原告所有之系爭4
04 樓修復至不漏水之狀態。（二）被告應連帶給付原告各3萬
05 5,280元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
06 利率5%計算之利息。（三）原告願供擔保，請准宣告假執
07 行。

08 二、被告則以：

09 （一）被告郭乃彰則以：系爭4樓、系爭5樓所在之大樓曾經臺北
10 市土木建築協會（下稱土木建築協會）鑑定屬於氯離子超
11 標之建築，即俗稱之海砂屋，故系爭4樓如有水泥剝落、
12 鋼筋裸露之情形，顯與系爭5樓無關。又被告郭乃彰於原
13 告通知系爭4樓出現漏水情形後，即於111年8月僱工將系
14 爭5樓之冷水進水管改為明管，且未再於系爭4樓漏水之相
15 對位置使用水，更可證系爭4樓漏水與系爭5樓無關。另依
16 防水協進會於113年8月20日台(113)防協會字第222號函
17 （下稱系爭函文）可知防水協進會判斷建物是否有漏水之
18 標準並無任何技術成規作為依據，僅係自行擬定之判斷方
19 式，故系爭鑑定報告應不得作為本件判斷之依據等語，資
20 為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

21 （二）被告郭彥麟於113年2月22日言詞辯論期日到場。並聲明：
22 原告之訴駁回。

23 三、經查，原告為系爭4樓之所有權人、被告為系爭5樓之所有權
24 人等情，此有建物登記第一類謄本等件在卷可稽（見本院卷
25 第15至17頁、第93頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。

26 四、得心證之理由：

27 （一）按因故意或過失，不法侵害他人權利者，負損害賠償責
28 任。數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責
29 任。土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，
30 由工作物之所有人負賠償責任，但其對於設置或保管並無
31 欠缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發

01 生，已盡相當之注意者，不在此限。民法第184條第1項前
02 段、第185條第1項前段及第191條第1項分別定有明文。又
03 民法第191條第1項所謂之土地上之工作物，係指以人工作
04 成之設施，建築物係其例示，而建築物內部之設備如天花
05 板、樓梯、水電配置管線設備等，屬建築物之成分者，為
06 建築物之一部，應包括在內。再除非工作物所有人能舉證
07 證明上開法條但書所示之情形存在，得免負侵權行為損害
08 賠償責任外，因土地上之工作物造成他人之損害，即依法
09 推定工作物所有人有過失，而應負侵權行為損害賠償責
10 任。

11 (二) 關於原告請求被告修復系爭4樓漏水部分：

12 1、原告主張系爭4樓主臥室、主臥室衛浴及鄰客廳衛浴漏水
13 與系爭5樓有關，為被告所否認。而本院前就原告主張上
14 開漏水情事乙節，分別於112年9月6日、112年9月27日、1
15 12年11月2日囑託防水協進會就：1、系爭4樓主臥室、主
16 臥室衛浴及鄰客廳衛浴是否有滲漏水之情形？倘有，滲
17 漏水面積範圍為何？2、承上，造成系爭4樓主臥室、主臥
18 室衛浴及鄰客廳衛浴滲漏水之原因為何？是否與系爭5樓
19 有關？（見本院卷第137頁、第157頁、第175頁）等進行
20 鑑定，嗣經防水協進會於112年12月20日檢送系爭鑑定報
21 告，鑑定結果為：「…本案研判漏水原因為系爭5樓房屋
22 主臥室衛浴及鄰客廳衛浴防水層有老化、破損加上門檻
23 底部有縫隙，致使系爭5樓房屋主臥室衛浴及鄰客廳衛
24 浴長期用水時，水份會沿防水層縫隙處往下流滲至系爭5
25 樓樓板滲入而造成內部含水量增加，致使系爭4樓主臥室
26 衛浴及鄰客廳衛浴天花板長期含水量增加，這些水份進
27 而分解水泥內之鈣、鎂、鉀等鹽類並與之反應形成氫氧化
28 鈉，而這些氫氧化物由濕氣帶與空氣中之二氧化碳反應
29 後，形成白色膨脹之碳酸鹽結晶體（俗稱壁癌、白華）及
30 長期生長白色膨脹之碳酸鹽結晶體而造成潮溼、鋼筋生
31 鏽、混凝土剝落、滴水等滲漏水現象。」（見本院卷第20

01 5至207頁），堪認系爭4樓主臥室衛浴及鄰客餐廳衛浴漏
02 水應為系爭5樓主臥室衛浴及鄰客餐廳衛浴之防水層老
03 化、破損以及門檻底部有縫隙所導致。又被告為系爭5樓
04 之所有權人，系爭5樓為被告使用範圍，被告本應負管
05 理、維護及修繕之責。是被告未盡其維護修繕之義務，導
06 致系爭4樓受有損害，兩者間有因果關係，原告請求被告
07 應連帶將系爭4樓依系爭鑑定報告附件7所示方式修復至不
08 漏水之狀態，應屬有據。

09 2、有關原告主張系爭5樓亦有導致系爭4樓主臥室漏水部分，
10 依系爭鑑定報告所示：「…依據複勘檢測現況及系爭5樓
11 衛浴浸水後系爭4樓前後檢測數值第3點、第4點、第5點主
12 臥室部位，前後數值皆無超過20%且前後數值變化超過+
13 2%，系爭5樓衛浴浸水後及系爭5樓衛浴放水後系爭4樓前
14 後檢測數值第3點、第4點、第5點主臥室部位，前後數值
15 皆無超過20%且前後數值變化超過+2%，故研判“主臥室部
16 分無漏水”。」（見本院卷第209頁），可認系爭4樓主臥
17 室位置並無漏水，是原告主張系爭5樓有致系爭4樓之主臥
18 室漏水，並無可採。

19 3、至被告郭乃彰辯稱防水協進會判斷建物是否有漏水之標準
20 並無任何技術成規作為依據，僅係自行擬定之判斷方式，
21 故系爭鑑定報告不得作為本件判斷之依據云云。然查，本
22 院於112年7月24日言詞辯論期日已分別詢問兩造對於鑑定
23 單位之意見，而被告郭乃彰於同日具狀同意由防水協進會
24 進會鑑定；原告則於112年8月8日具狀同意由防水協進會
25 進會鑑定，可認已就兩造給予訴訟程序之保障，且防水協
26 進會之鑑定人憑其專業智識或經驗法則，採取何種鑑定方
27 法加以鑑定本屬於鑑定人實施鑑定之方法，只要其採取之
28 鑑定方法，不違背專業智識或經驗法則，即可採信，而被
29 告郭乃彰僅空言辯稱防水協進會判斷建物是否有漏水之標
30 準並無任何技術成規，僅係自行擬定之判斷方式，然未具
31 體指摘系爭鑑定報告違反何專業智識或經驗法則，則被告

01 郭乃彰所辯，即無可採。

02 4、被告郭乃彰又辯稱系爭4樓、系爭5樓所在之大樓曾經土木
03 建築協會鑑定屬於氯離子超標之建築，即俗稱之海砂屋，
04 故系爭4樓如有水泥剝落、鋼筋裸露之情形，與系爭5樓無
05 關云云。然查，本院復於113年6月6日函詢防水協進會
06 以：「…三、初勘及複勘過程是否發現系爭5樓天花板有
07 油漆剝落抑或滲漏水情形？倘有，系爭5樓天花板油漆剝
08 落或滲漏水究係氯離子有超標造成、抑或單純漏水所導
09 致？倘單純漏水所導致，系爭4樓主臥室天花板是否會因
10 系爭5樓天花板之滲漏水而導致系爭4樓主臥室天花板滲漏
11 水之情形？」（見本院卷第347頁），經防水協進會於113
12 年8月20日以系爭函文回覆本院以：「鑑定過程中有發現
13 系爭5樓天花板有油漆剝落但未發現有滴水現象，本案並
14 未檢測氯離子含量故無法確認是否有超標，且系爭5樓天
15 花板非本案鑑定範圍，鑑定過程中系爭5樓天花板並無發
16 現有滴水現象且系爭4樓主臥室天花板依據複勘檢測數值
17 判定並未達潮濕現象。」（見本院卷第361頁），是依上
18 開函文，因防水協進會並未檢測氯離子含量，故無法以此
19 確認系爭4樓、系爭5樓所在之大樓是否確實有氯離子超標
20 之事實，惟系爭4樓主臥室衛浴及鄰客餐廳衛浴漏水係因
21 系爭5樓主臥室衛浴及鄰客餐廳衛浴之防水層老化、破損
22 以及門檻底部有縫隙所導致，業經鑑定如前，是縱系爭4
23 樓、系爭5樓所在之大樓確實氯離子超標，亦無礙於系爭5
24 樓確有造成系爭4樓漏水事實之認定，是被告郭乃彰此部
25 分抗辯，亦無理由。

26 （三）關於原告請求被告連帶給付系爭4樓主臥室衛浴及鄰客餐
27 廳衛浴因系爭5樓漏水所致之修復費用各3萬5,280元，共
28 計7萬0,560元部分：

29 1、原告主張系爭4樓主臥室衛浴及鄰客餐廳衛浴漏水與系爭5
30 樓有關，被告應連帶賠償原告系爭4樓主臥室衛浴及鄰客
31 餐廳衛浴之修復費用各3萬5,280元，共計7萬0,560元等

節，前經本院就原告上開主張分別於112年9月6日、112年9月27日、112年11月2日囑託防水協進會就：系爭4樓主臥室衛浴及鄰客廳衛浴因上開滲漏水所致之損壞項目及修復之必要方法及費用為何？進行鑑定（見本院卷第175頁），嗣經防水協進會於112年12月20日檢送系爭鑑定報告，鑑定結果為：「防護措施（含設備搬遷拆除及復原）、舊有廁所天花板含木架拆除運棄、舊有結晶體刮除或磨除運棄（含施工架）、裂縫灌注環氧樹脂（或聚胺基甲酸脂發泡材、施工架）、鋼筋除銹、塗防銹漆混凝土剝落處修補（快乾水泥或環氧樹脂砂漿）、（含施工架）、新施作pvc天花板（含留檢修孔、排風機復原）、（含施工架）、零星工料、材料搬運、垃圾清運、廠商管理利潤、營業稅捐，修復費用概估7萬0,560元整（詳附件七、二）…」（見本院卷第209頁），是系爭4樓之主臥室衛浴及鄰客廳衛浴漏水係因系爭5樓主臥室衛浴及鄰客廳衛浴防水層破損所導致，且被告為系爭5樓之所有權人，依前開說明，本應就系爭5樓負管理、維護之責。然被告未盡其維護修繕之義務，導致系爭4樓漏水而受有損害，兩者間有相當因果關係，則原告依據上開規定請求被告連帶賠償其系爭4樓因漏水所受之損害，應屬有據。

2、又原告就系爭4樓之權利範圍各為2分之1，此有建物登記第一類謄本在卷可稽（見本院卷第15至16頁），而本件係以共有物因被告之侵權行為而滅失毀損之損害賠償請求權，其請求權性質係屬以債權的請求權為訴訟標的之訴訟，則原告自得以其持有系爭4樓應有部分2分之1之比例作為請求損害賠償之依據。從而，原告就修復費用總額7萬0,560元，各按其應有部分2分之1請求被告連帶賠償3萬5,280元之損害賠償，自屬有據。

五、綜上所述，原告請求（一）被告應連帶依防水協進會之系爭鑑定報告附件7所示方式將原告所有之系爭4樓修復至不漏水之狀態。（二）被告應連帶給付原告各3萬5,280元，及自起

01 訴狀繕本送達翌日即112年3月21日（見本院卷第65頁）起至
02 清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准
03 許。逾此部分，為無理由，應予駁回。

04 六、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被
05 告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權
06 宣告假執行，此部分原告雖陳明願供擔保聲請宣告假執行，
07 然其聲請僅係促使法院為職權之發動，爰不另為假執行准駁
08 之諭知。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告預供
09 擔保後，得免為假執行。

10 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與本
11 件判決結果無影響，爰不另予一一論述，併此敘明。

12 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

13 中 華 民 國 113 年 10 月 18 日
14 臺北簡易庭 法 官 陳家淳

15 以上正本證明與原本無異。

16 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路
17 0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）
18 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 113 年 10 月 25 日
20 書記官 蘇炫綺